PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : premier trimestre de 2009

LE QUÉBEC ENREGISTRERA 40 700 MISES EN CHANTIER EN 2009

Figure 1

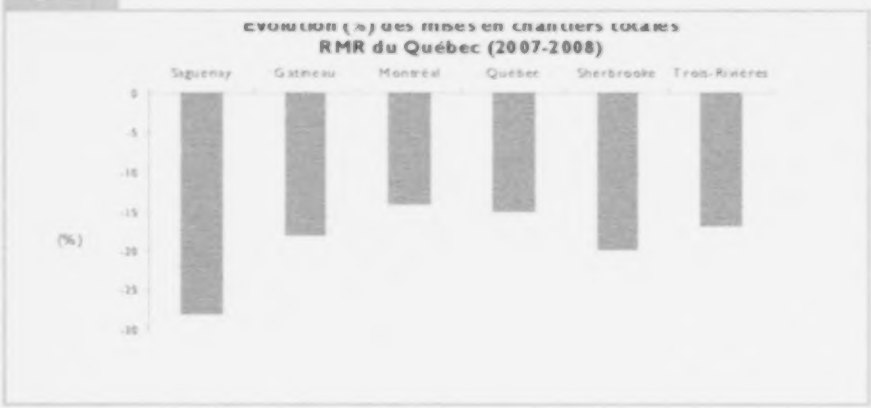
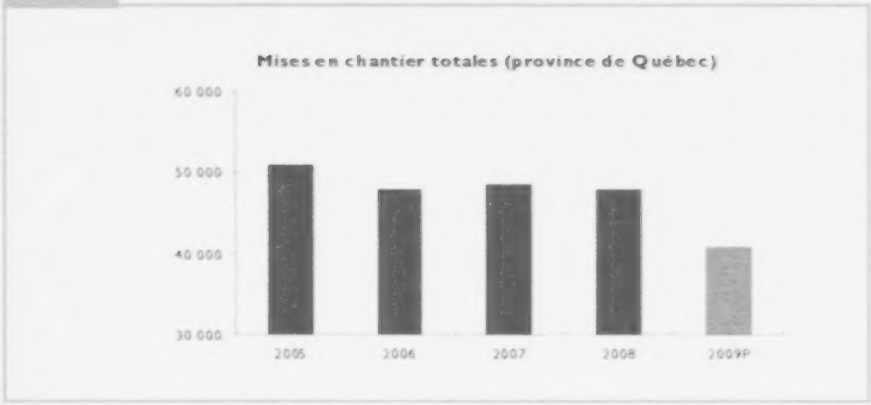


Figure 2



Le nombre d'habitations mises en chantier au Québec devrait atteindre 40 700 en 2009 et 40 500 en 2010.

Les effets d'une conjoncture économique affaiblie et d'un gonflement des stocks dans certains segments joueront un rôle important.

Il devrait se commencer environ 17 000 logements individuels en 2009 et 16 500 en 2010.

Les mises en chantier dans le segment des collectifs vont ralentir et se limiter à 23 700 unités, en 2009, avant d'augmenter à 24 000 en 2010.

Les ventes de logements existants vont reculer en 2009, mais elles demeureront nombreuses.

Le niveau des ventes S.I.A.® en 2009 se situe aux alentours de 73 000. En 2010, le bilan sera d'environ 80 000 ventes.

Face à l'augmentation de l'offre et au refroidissement de la demande, il est fort peu probable que les prix progressent en 2009.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Selon les dernières prévisions effectuées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le nombre d'habitations mises en chantier au Québec devrait atteindre 40 700 en 2009 et à 40 500 en 2010.

Les effets d'une conjoncture économique affaiblie et d'un gonflement des stocks dans certains segments du marché de l'habitation l'emporteront sur les effets résultant de la croissance démographique et de taux d'intérêts favorables, faisant baisser la demande de logements en 2009. Le volume de production résidentielle régressera donc vers la barre des 40 000 mises en chantier, tandis que les ventes de logements existants fléchiront d'environ 8,1 %.

L'économie provinciale, dont la croissance récente était attisée par la consommation intérieure et les investissements publics, donne des signes de ralentissement. Les dépenses publiques d'infrastructure devraient se multiplier, mais les dépenses des ménages vont sans doute diminuer, face à un marché du travail en perte de vitesse et une moindre progression des revenus. On peut s'attendre à ce que les investissements privés s'amenuisent du fait de la persistance des contraintes financières. Enfin, les perspectives pour les exportations sont inchangées, car l'atout que représente un huard moins fort sera contré par la détérioration de la demande mondiale. Selon les prévisions, l'économie du Québec devrait donc se contracter de 0,6 %, en 2009, soit d'un degré similaire au repli du marché du travail (0,5 %). En 2010, l'économie progressera de 1,3 % et le marché du travail, de 0,4 %.

Malgré la faiblesse de l'économie, les perspectives démographiques de la province stimuleront la demande de logements dans certains segments du marché. La nouvelle cible d'immigration fixée par le gouvernement provincial, plus élevée qu'auparavant (55 000 nouveaux arrivants d'ici 2010), a déjà été observée et le flux migratoire va continuer de se traduire par des gains nets au cours des années à venir. Parallèlement, le vieillissement de la population alimentera toujours la demande d'appartements.

Mises en chantier, logements individuels

Les mises en chantier dans ce segment du marché seront particulièrement sensibles à la conjoncture économique et financière actuelle, ainsi que par le récent gonflement des stocks de logements existants. Il devrait se commencer environ 17 000 logements individuels en 2009 et 16 500 en 2010.

Mises en chantier, logements collectifs

Après plusieurs années d'activité intense du côté de la construction de résidences pour personnes âgées et de copropriétés, les mises en chantier dans le segment des collectifs vont ralentir et se limiter à 23 700 unités, en 2009, avant d'augmenter à 24 000 en 2010.

Reventes

Les ventes de logements existants vont reculer en 2009, mais elles demeureront nombreuses. Une bonne partie des transactions viseront à satisfaire la demande de copropriétés (maisons en rangée ou appartements). On peut s'attendre à ce que le niveau des ventes conclues par l'intermédiaire du Service interagences® (S.I.A.®) en 2009 se situe aux alentours de 73 000. En 2010, le bilan sera d'environ 80 000 ventes.

Prix

Le fléchissement des ventes et l'augmentation des stocks devraient continuer de faire diminuer les pressions qui s'exercent sur les prix. Face au refroidissement de la demande, il est fort peu probable que les prix progressent en 2009. On peut s'attendre à ce que le prix S.I.A. ® moyen baisse de 1,8 %, pour atteindre 207 000 $ en 2009, puis qu'il augmente de 0,5 %, à 208 000 $, en 2010.

Figure 3

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)[2]
Gatineau	T4 2008	0,4	4,4	864,26	T4 2008	981	351	630	621	194 930
	T4 2007	4,1	4,5	811,25	T4 2007	512	266	246	857	185 913
	variation[1]	-3,8	-0,1	6,5%	variation	91,6	32,0	156,1	-27,5	4,9
Montréal	T4 2008	-0,4	7,5	740,36	T4 2008	5 331	1 377	3 954	13 198	269 820
	T4 2007	1,6	7,0	704,74	T4 2007	5 160	1 985	3 175	13 617	259 614
	variation[1]	-1,9	0,5	5,1%	variation	3,3	-30,6	24,5	-3,1	3,9
Québec	T4 2008	1,2	3,9	748,79	T4 2008	1 428	470	958	1 965	187 876
	T4 2007	5,4	5,4	717,00	T4 2007	1 284	411	873	2 132	170 582
	variation[1]	-4,2	-1,5	4,4%	variation	11,2	14,4	9,7	-7,8	10,1
Saguenay	T4 2008	1,9	7,7	717,70	T4 2008	170	83	87	416	145 297
	T4 2007	2,5	8,3	687,10	T4 2007	129	90	39	437	130 599
	variation[1]	-0,6	-0,6	4,5%	variation	31,8	-7,8	123,1	-4,8	11,3
Sherbrooke	T4 2008	-2,7	6,7	707,45	T4 2008	602	222	380	42	180 844
	T4 2007	4,7	6,2	664,96	T4 2007	309	184	125	389	182 011
	variation[1]	-7,4	0,5	6,4%	variation	94,8	20,7	204,0	-89,2	-0,6
Trois-Rivières	T4 2008	-4,4	6,5	676,60	T4 2008	374	87	287	300	132 464
	T4 2007	6,0	7,0	663,31	T4 2007	466	139	327	260	122 295
	variation[1]	-10,5	-0,5	2,0%	variation	-19,7	-37,4	-12,2	15,4	8,3
Québec	decembre 08	0,0	7,3	722,93	T4 2008	12 730	4 629	8 101	13 861	$211 135
	december 07	2,4	7,0	696,21	T4 2007	10 730	4 824	5 906	17 538	211 087
	variation[1]	-2,5	0,3	3,8%	variation	18,6	-4,0	37,2	-21,0	0,0
Canada	decembre 08	0,5	6,6	795,92	T4 2008	47 067	20 882	26 185	67 658	$281 112
	december 07	2,2	5,9	764,99	T4 2007	55 174	28 849	26 325	102 262	312 738
	variation[1]	-1,7	0,7	4,0%	variation	-14,7	-27,6	-0,5	-33,8	-10,1

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

[2]Dans le cas du prix moyen S.I.A.®, la donnée pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), Chambres immobilières locales

DD : données désaisonnalisées

Prévisions pour la région de Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2008	2009(P)*	% variation (2008/2009)	2010(P)*	% variation (2009/2010)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
Gatineau	Log. individuels	1 120	850	-24,1	800	-5,9	1 120	1 037	8,0
	Log. collectifs	2 184	1 850	-15,3	1 800	-2,7	2 184	1 751	24,7
	Tous	3 304	2 700	-18,3	2 600	-3,7	3 304	2 788	18,5
Montréal	Log. individuels	6 602	5 750	-12,9	5 150	-10,4	6 602	8 013	-17,6
	Log. collectifs	15 325	13 150	-14,2	12 550	-4,6	15 325	15 220	0,7
	Tous	21 927	18 900	-13,8	17 700	-6,3	21 927	23 233	-5,6
Québec	Log. individuels	2 031	1 828	-10,0	1 554	-15,0	2 031	2 144	-5,3
	Log. collectifs	3 426	2 795	-18,4	2 596	-7,1	3 426	3 140	9,1
	Tous	5 457	4 623	-15,3	4 150	-10,2	5 457	5 284	3,3
Saguenay	Log. individuels	400	290	-27,5	300	3,4	400	373	7,2
	Log. collectifs	469	335	-28,6	240	-28,4	469	312	50,3
	Tous	869	625	-28,1	540	-13,6	869	685	26,9
Sherbrooke	Log. individuels	802	600	-25,2	625	4,2	802	666	20,4
	Log. collectifs	825	700	-15,2	550	-21,4	825	652	26,5
	Tous	1 627	1 300	-20,1	1 175	-9,6	1 627	1 318	23,4
Trois-Rivières	Log. individuels	373	340	-8,8	310	-8,8	373	430	-13,3
	Log. collectifs	775	610	-21,3	490	-19,7	775	767	1,0
	Tous	1 148	950	-17,2	800	-15,8	1 148	1 197	-4,1
Québec	Log. Individuels	19 778	17 000	-14,0	16 500	-2,9	19 778	22 177	-10,8
	Log. Collectifs	28 123	23 700	-15,7	24 000	1,3	28 123	26 376	6,6
	Tous	47 901	40 700	-15,0	40 500	-0,5	47 901	48 553	-1,3
Canada	Log. Individuels	93 202	74 825	-19,7	76 600	2,4	93 202	118 917	-21,6
	Log. Collectifs	117 854	85 425	-27,5	86 750	1,6	117 854	109 426	7,7
	Tous	211 056	160 250	-24,1	163 350	1,9	211 056	228 343	-7,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions à la fin du présent rapport pour obtenir les four

P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région de Québec – Marché de la revente

		2008	2009(P)*	% variation (2008/2009)	2010(P)*	% variation (2009/2010)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
Gatineau	Ventes S.I.A.®	4 203	3 800	-9,6	3 700	-2,6	3 582	3 749	-4,5
	Prix S.I.A.® moyen[1]	194 873	196 000	0,6	198 000	1,0	194 930	185 913	4,9
Montréal	Ventes S.I.A.®	40 440	38 500	-4,8	40 500	5,2	25 149	26 123	-3,7
	Prix S.I.A.® moyen[1]	258 028	255 000	-1,2	253 000	-0,8	262 471	248 140	5,8
Quebec	Ventes S.I.A.®	7 846	7 297	-7,0	7 662	5,0	2 039	2 266	-10,0
	Prix S.I.A.® moyen[1]	198 835	204 800	3,0	210 944	3,0	187 876	170 582	10,1
Saguenay	Ventes S.I.A.®	1 490	1 350	-9,4	1 400	3,7	311	349	-10,9
	Prix S.I.A.® moyen[1]	146 473	152 000	3,8	157 000	3,3	145 297	130 599	11,3
Sherbrooke	Ventes S.I.A.®	1 774	1 580	-10,9	1 595	0,9	1 109	1 506	-26,4
	Prix S.I.A.® moyen[1]	188 412	190 300	1,0	192 200	1,0	180 844	182 011	-0,6
Trois-Rivières	Ventes S.I.A.®	799	760	-4,9	750	-1,3	224	260	-13,8
	Prix S.I.A.® moyen[1]	141 610	146 000	3,1	150 000	2,7	132 464	122 295	8,3
Québec	Ventes S.I.A.®	79 402	73 000	-8,1	80 000	9,6	79 402	83 453	-4,9
	Prix S.I.A.® moyen	210 775	207 000	-1,8	208 000	0,5	210 775	202 895	3,9
Canada[2]	Ventes S.I.A.®	433 990	370 500	-14,6	405 000	9,3	433 985	523 307	-17,1
	Prix S.I.A.® moyen	303 607	287 900	-5,2	288 100	0,1	303 609	305 864	-0,7

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du prix moyen S.I.A.®, le cumul annuel pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.

Source : Chambres immobilières locales

P : Prévisions de la SCHL (Cumul annuel : Janvier - août)

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions à la fin du présent rapport pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

[2]Le total pour le Canada exclut les territoires.

Prévisions pour la région de Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	oct 2008	oct 2009(P)	oct 2008	oct 2009(P)
Gatineau	1,9	2,5	677	690
Montréal	2,4	2,0	659	668
Québec	0,6	0,6	653	663
Saguenay	1,6	2,3	518	530
Sherbrooke	2,8	2,8	543	555
Trois-Rivières	1,7	2,0	505	515
Canada	2,3	2,1	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)

P : Prévisions de la SCHL

Suite à un changement méthodologique, les prévisions des taux d'inoccupation pour l'année 2008 ne tiennent compte que des logements locatifs traditionnels, alors que les taux de 2007 incluent les résidences pour personnes âgées de

[1] Centres 100,000+

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2009			2010		
	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	40 700	45 500	36 000	40 500	44 000	35 000
Logements collectifs	23 700	26 500	21 000	24 000	25 500	20 500
Logements individuels	17 000	19 000	15 000	16 500	18 500	14 500
Ventes S.I.A.®	73 000	75 000	67 500	80 000	82 000	71 000
Prix S.I.A.® moyen ($)	207 000	215 000	194 000	208 000	220 000	200 000
Canada						
Total des mises en chantier	160 250	180 000	141 000	163 350	180 000	143 000
Logements collectifs	85 425	96 200	75 200	86 750	95 400	74 400
Logements individuels	74 825	83 800	65 800	76 600	84 600	68 600
Ventes S.I.A.®	370 500	395 000	344 000	405 000	420 000	360 000
Prix S.I.A.® moyen ($)	287 900	305 000	270 000	288 100	310 000	270 000

Source: SCHL

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Des logements pour les nouveaux arrivants

La SCHL a maintenant un site Web en 8 langues conçu spécialement pour les nouveaux arrivants au Canada. On y trouve une foule de ressources, dont de l'information utile sur le marché du logement.

64661_2009_Q01